



सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXVI]

WEDNESDAY, FEBRUARY 5, 2025 / MAGHA 16, 1946

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IV-B

Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made
by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts

URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 4th February, 2025

THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976.

NO.GH/V/64 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2024/2725/L: WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Navsari Urban Development Authority has declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No. 3 (Tidhara) (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively).

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme.

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

- Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the SCHEDULE appended hereto;
- State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

એનેક્ષર

મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૩ (તિથરા)

NOTIFICATION NO.GH/V/64 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2024/2725/L

1. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મુળખંડોની જમીનોમાં હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઈ, સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મુળખંડોમાં “અંતિમખંડ/બિલ્ડીંગ યુનિટમાં રીડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે. (દા.ત. મુળખંડ નં. ૫૧, ૧૨૮, ૧૬૧, ૩૬૬, ૩૬૭, વિગેરે)
2. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મુળખંડોમાં સબ પ્લોટના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને તે ધ્યાને લઈ સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મુળખંડોમાં “મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના સબ પ્લોટોને સદર મુળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડમાં સમાવેશ કરવા માટે રીવાઈઝ સબ પ્લોટીંગ કરવાનું થાય તો ફક્ત મંજૂર થયેલ હેતુ માટે જ સબ પ્લોટીંગ કરી શકાશે, તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે સદર અંતિમખંડ/અંતિમખંડોનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ યોજનામાં ખુલ્લી જમીનમાં અપનાવેલ સામાન્ય કપાતના ધોરણ મુજબ એગ્રીગેટ કપાત કરવાની રહેશે. (નોંધ: સબ પ્લોટની જમીનનું અન્ય અંતિમખંડ/સબ પ્લોટ સાથે એકત્રીકરણ કરી શકાશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે. (દા.ત. મુળખંડ નં. ૧૨૮, વિગેરે)
3. મુળખંડ નં. ૧૨૮, ૧૬૧, ૩૬૬, ૩૬૭, વિગેરેમાં યોજનાનો ઇરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતિએ થયેલ વેચાણ, વિકાસ પરવાનગી, હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબ્ધતા, વિગેરે બાબતો ધ્યાને લઈ કપાત વધારવા બાબતે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
4. યોજનામાં જે મુળખંડને વોટર બોડી તરીકે દર્શાવેલ હોય તેનું ક્ષેત્રફળ યથાવત રાખી કપાત વગરનો અંતિમખંડ ફાળવવા તથા વોટર બોડી ઉપર સુચવેલ રોડને તૂટક લાઈનથી નકશામાં દર્શાવવાના રહેશે.
5. લાગુ નગર રચના યોજના તથા નોન-ટી.પી./ડી.પી. વિસ્તારની સ્થળ સ્થિતિ ચકાસી સુચિત ટી.પી. રોડ “ડેડ-એન્ડ” વાળા ન બને અને તેની સતતતા લાગુ આયોજન સાથે સુસંગત રહે તે મુજબ સત્તામંડળના પરામર્શમાં કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
6. નકશા નં.૩ તથા પુનઃવહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકમાં સર્વે નંબર/મુળખંડ નંબર/અંતિમખંડ નંબરની વિગતો સુસંગત કરવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં.૩૭, ૩૯, ૪૦, ૪૧, ૭૧, ૮૭, ૧૫૯, ૩૫૧ વિગેરે)
7. મુળખંડ નં.૪૪ ના રેવન્યુ રેકર્ડ, અધિકૃત હિસ્સા માપણી વિગેરેની ચકાસણી કરી એક જ અંતિમખંડ ફાળવવો તથા કપાત બાબતે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
8. અંતિમખંડ નં. ૭૪, ૭૫, ૭૮, ૩૦૮ તથા ૩૧૦ ને મુળખંડની સ્થળ સ્થિતિ મુજબ અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
9. મુળખંડ નં.૮૨ થી ૮૭ તથા ૮૮ ની સામે તળાવની જમીનમાં ફાળવેલ અંતિમખંડ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડ તથા સ્થળ સ્થિતિ ચકાસી જો ખાનગી જમીન હોય તો તેની ફાળવણી અંગે તેમજ સદર અંતિમખંડોને ટી. પી. રસ્તાથી પ્રવેશ મળે તે મુજબ આયોજન કરવા સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
10. કેસ નં.૮૨, ૮૭, ૧૪૨ થી ૧૫૩, ૧૫૯ તથા ૩૫૧ માં રેવન્યુ રેકર્ડ, બિનખેતી, મંજૂર લે-આઉટ પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગીની ચકાસણી કરી સંયુક્તમાં અથવા તો અલગ અલગ મુળખંડ તથા અંતિમખંડ ફાળવવા તથા કપાત અંગે નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
11. મુળખંડ નં.૩૬૬ ની માલિકી અંગે રેવન્યુ રેકર્ડની ખરાઈ કરી લેવાની રહેશે.
12. યોજના વિસ્તારમાંથી પસાર થતી હાઈ ટેન્શન લાઈનથી અસર પામતા મુળખંડની સામે અંતિમખંડ ફાળવવામાં એકસુત્રતા જાળવવાની રહેશે. (દા.ત. મુળખંડ નં. ૧૩૦, ૧૩૭, ૧૩૮, ૧૪૫, ૨૧૧, ૨૩૦ વિગેરે)
13. નકશા નં.૩ માં સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોમાં આવતા મુળખંડના નંબર સ્પષ્ટ વંચાય તે રીતે દર્શાવવાના રહેશે. (દા.ત. મુળખંડ નં.૨૩૧, ૨૩૨ વિગેરે.)
14. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડ નં.૪૪૫ ને નિયમિત આકારમાં સી.જી.ડી.સી.આર ની જોગવાઈ મુજબનો બાંધકામપાત્ર ફાળવવાનો રહેશે.
15. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં તા.૦૨.૦૭.૨૦૨૪ના પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ “અર્બન ફોરેસ્ટ”ના હેતુ માટેના અંતિમખંડોની ફાળવણી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કરવાની રહેશે.

16. યોજનામાં સમાવિષ્ટ કાંસ/નહેર/તળાવ/હયાત જળ પ્રવાહ અંગેની દરખાસ્ત મંજૂર અમલી વિકાસ યોજનાની જોગવાઈ, સ્થળ સ્થિતિ, રેકર્ડની વિગતો તથા લાગુ નગર રચના યોજનામાં તે અંગેની સતતતા સાથે ચકાસણી કરી લેવાની રહેશે.
17. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોની લાભા-લાભની ટકાવારી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નક્કી કરવાની રહેશે.
18. પુનઃવહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકમાં હયાત રસ્તાને મુળખંડ નં. ૪૦૭ થી ૪૧૦ ની સામે કોઈ અંતિમખંડ ફાળવેલ નથી કે વળતર આપવાની દરખાસ્ત કરેલ ન હોઈ, સદર મુળખંડ નંબર ૨૬ કરી “હયાત માર્ગ” તરીકે યોજનામાં દર્શાવવા આનુસંગિક કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
19. યોજનામાં જે કેસોમાં એક જ જમીન માલિક હોય તેવા કેસોમાં પુનઃવહેંચણી તથા મુલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં દર્શાવેલ “જમીન માલિકોના હક્ક હિસ્સાવાળી” નોંધ ૨૬ કરવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં. ૩૮, ૧૬૫, ૧૮૧, ૧૮૩ તથા ૩૫૩ વિગેરે)
20. પુનઃવહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકમાં કેસ નં. ૫૫ માં અલગ-અલગ માલિકી દર્શાવેલ હોઈ, “જમીન માલિકોની હક્ક-હિસ્સા વાળી નોંધ” ઉમેરવાની રહેશે.
21. પુનઃ વહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકમાં કોલમ નં. ૧૬ (વિશેષ નોંધ)માં અધિનિયમ-૧૯૭૬ તથા તેના નિયમો-૧૯૭૮ ની જોગવાઈને અનુરૂપ શરતો આમેજ કરવા તેમજ ધારાકીય જોગવાઈથી વિરૂદ્ધ નોંધ ૨૬ કરવાની રહેશે.
22. નકશા નં. ૩ માં અંતિમખંડ નં. ૪૧૮ (ગાર્ડન)ની લાગુમાં દર્શાવેલ ૧૨ મી. રસ્તાના ખર્ચનો સમાવેશ યોજનાના સુવિધા કામોના ખર્ચમાં કરવાનો રહેશે.
23. યોજનામાં સુવિધા ખર્ચમાં સુચવેલ બગીચાના ડેવલોપમેન્ટ ખર્ચ અધિનિયમ-૧૯૭૬ તથા નિયમો-૧૯૭૮ ની જોગવાઈ મુજબ ૨૬ કરવાનો રહેશે.
24. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ જે અંતિમખંડોમાં ૧૦૦ % યોજના વિસ્તારને લાભદાયી છે તેમાં પુનઃવહેંચણી પત્રકના કોલમ નં. ૮ થી ૧૫ ની વિગતો ચકાસણી કરી સુધારો કરવાનો રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

PRAKASH DUTTA,

Officer on Special Duty & Ex-Officio
Joint Secretary to Government.

